

Thème: Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

I. Les textes de référence

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est introduit par la loi « Solidarité et Renouveau Urbain » du 13 décembre 2000 en remplacement des précédents « Plans d'Occupation des Sols » (POS) et modifié par les lois « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 puis portant « Engagement national pour le Logement » du 13 juillet 2006.

La loi ALUR du 24 mars 2014 favorise le transfert de compétence PLU aux intercommunalités qui implique l'élaboration d'un PLUi unique sur tout le territoire de l'EPCI. Si cette compétence n'a pas été prise au 27 mars 2017, l'EPCI l'acquerra de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté, consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires soit le 1er janvier 2021, sauf minorité de blocage (date reportée au 1er juillet 2021 suite à la crise COVID).

Un décret, entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le PLU. Son objectif : passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

II. Dispositif

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet d'aménagement et de développement durables du territoire qu'il couvre et qui fixe en conséquence les conditions et règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Objectifs

Le Plan local d'urbanisme favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé, en concertation avec la population. Il prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local.

Le PLU doit prendre en considération le contenu et la portée des deux articles d'encadrement du code de l'urbanisme :

Article L.101-1 du Code de l'urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose à tous les documents d'urbanisme le respect des principes suivants :

- Le principe d'équilibre : renouvellement/développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural/préservation des activités agricoles/protection des espaces naturels et des paysages, les besoins en mobilité, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- Le principe de diversité : prévoir suffisamment de construction et de réhabilitation pour la satisfaire, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels, miniers, technologiques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive.

Le contenu du PLU

À l'exception des parties couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire de la collectivité compétente pour son élaboration.

Il doit comprendre un rapport de présentation (RP), un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un règlement, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des annexes.

Le rapport de présentation assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il doit justifier les objectifs de modération de consommation de l'espace fixés dans le document.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Dans le respect du PADD, les OAP aménagement, habitat ou déplacements, propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières, et fixent les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Les annexes comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, les périmètres de ZAC ou ceux où un droit de préemption public s'applique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

La procédure d'élaboration

- Délibération du conseil municipal qui prescrit l'élaboration du PLU et fixe les modalités de la concertation avec la population ;
- Association et consultation des personnes publiques associées (État, conseil général, conseil régional, chambres consulaires...) ;
- Débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet de PLU ;
- Saisie de l'autorité environnementale (si requis) ;
- Délibération du conseil municipal qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet de PLU ;
- Consultation des personnes publiques associées (PPA) (3 mois)
- Consultation de la commission départementale de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en absence de SCOT approuvé;
- Enquête publique (1 mois) ;
- Le projet de PLU peut éventuellement être modifié pour tenir compte de l'avis du commissaire-enquêteur et de l'avis des PPA ;
- Approbation du PLU par l'organe délibérant (conseil municipal ou communautaire).

Une fois approuvé, le PLU peut faire l'objet d'évolutions ultérieures (modification simplifiée, modification, révision, mise en compatibilité).

La mise en œuvre du PLU et son évaluation

La compétence du maire : le PLU approuvé donne compétence de plein droit et de façon définitive au maire, en matière d'instruction et délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Une fois le PLU approuvé et devenu exécutoire, le règlement, les pièces graphiques et les OAP s'appliquent à tout projet d'aménagement ou de construction, qu'il requiert ou non une autorisation d'urbanisme.

Neuf ans au plus après l'approbation ou la dernière révision du PLU, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

III. Les contacts

Pour toute information, contacter la Direction Départementale des Territoires du Doubs – service Connaissance, Aménagement des Territoires et Urbanisme (CATU) - unité « Planification » à l'adresse mail suivante :

ddt-planification@doubs.gouv.fr ou par téléphone au 03.39.59.55.87